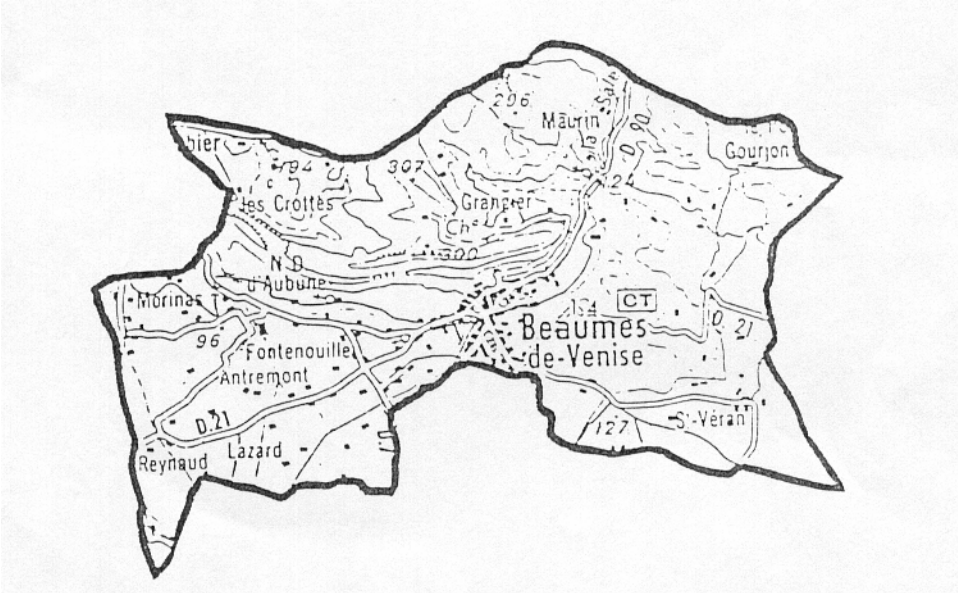
Pièce n° 3

Département de VAUCLUSE

Commune de BEAUMES de VENISE

Plan d'Occupation des Sols

Règlement



1° APPROBATION	03.07.1987
PUBLICATION	24 .02 .1994
MODIFICATION	16.10.1997
REVISION	05.02.1998
2ème REVISION	11.12.01

Conçu par la	COMMUNE
Dressé par le	HABITAT et DEVELOPPEMENT de Vaucluse
B. WIBAUX	Ingénieur aménagement rural Direction animation
JB.PORHEL	Chargé de mission Urbanisme

28.06.2004

SOMMAIRE

Pages

PREAMBULE
MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT..... 2

TITRE I : dispositions générales..... 3

TITRE II - dispositions applicables aux zones urbaines :..... 7

CHAPITRE I - Zone UA..... 8
CHAPITRE II - Zone UB..... 13
CHAPITRE III - Zone UC..... 18

TITRE III - dispositions applicables aux zones naturelles :..... 24

CHAPITRE IV - Zone 1NA..... 25
CHAPITRE V - Zone 2NAi..... 31
CHAPITRE VI - Zone 3NAi..... 37
CHAPITRE VII - Zone 4NAi..... 42
CHAPITRE VIII - Zone 5NAi..... 44
CHAPITRE IX - Zone 6NAi..... 46
CHAPITRE X - Zone 7NA..... 48
CHAPITRE XI - Zone NB..... 53
CHAPITRE XII - Zone NC..... 59
CHAPITRE XIII - Zone ND..... 66

ANNEXES :..... 72

** ANNEXE 1 :*
RAPPEL DES PRINCIPAUX TEXTES LEGISLATIFS..... 73

I - TEXTE DES ARTICLES
II - DEFINITION DE LA SURFACE HORS OEUVRE
III - DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DE SOL
IV - NOUVELLES REGLES CONCERNANT LE PERMIS DE CONSTRUIRE

** ANNEXE 2 :*
APPLICATION DE L'ARTICLE DES DIFFERENTES ZONES INTITULEES :..... 82

"implantation des constructions par rapport aux limites séparatives".

** ANNEXE 3 :*
PLAN DE SITUATION DES ZONES SENSIBLES :..... 83

** ANNEXE 4 :*
LISTE DES ESSENCES VEGETALES :..... 84

"préconisées lors de la réalisation de plantations".

** ANNEXE 5 :*
ARRETE PREFECTORAL PORTANT SUR LE CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS ROUTIERS BRUYANTES..... 85

PREAMBULE

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en 3 titres :

TITRE I

TITRE II

TITRE III

Pour utiliser ce règlement, les opérations suivantes sont à effectuer :

- lecture des dispositions générales ;
- lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé le terrain;

Eventuellement :

- lecture d'autres documents (planches des servitudes et des alignements) pouvant avoir une influence sur la constructibilité du terrain;
- lecture des principaux textes législatifs reproduits en annexe ;
- lecture de l'explication graphique de l'article des différentes zones intitulées : "implantation des constructions par rapport aux limites séparatives".

-oOo-

TITRE I

- dispositions générales -

Ce règlement est établi en application de l'article R 123-16 du Code de l'Urbanisme et conformément aux dispositions de l'article R 123-21 de ce même Code.

Article 1 - Champ d'application territorial du plan.

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de :

BEAUMES DE VENISE

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.

2.1. Les règles de ce Plan d'Occupation des Sols se substituent à celles des articles R 111-1 à R 111-26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de celles des articles R 111-2, R 111-3, R 111-3.2, R 111-4, R 111-14, R 111-14.2, R 111-15, R 111-21, dont le texte est reproduit en annexe au présent document.

2.2. S'ajoutent aux règles propres du Plan d'Occupation des Sols, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol (planches en annexe).

Article 3 - Division du territoire en zones.

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols est divisé en zones urbaines, en zones naturelles et en emplacements réservés.

3.1. Les zones urbaines.

Zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du TITRE II du présent règlement qui couvrent non seulement le territoire déjà urbanisé, mais aussi les territoires équipés ou qui le seront à court terme.

Elles comprennent :

a) La zone **UA** qui couvre l'agglomération proprement dite, où les immeubles se touchent ;

b) La zone **UB** qui concerne l'extension urbaine de l'agglomération ;

c) La zone **UC** qui concerne l'extension urbaine en ordre discontinu, occupée par de l'habitat individuel ou collectif.

3.2. Les zones naturelles.

Zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du TITRE III du présent règlement qui couvrent les territoires situés hors des zones urbaines et qui ne sont pas ou peu équipés.

Elles comprennent :

d) La zone **1NA** d'urbanisation à court terme d'habitat destinée à recevoir un développement qui doit tenir compte de la qualité paysagère du site. Elle fait donc l'objet de prescriptions particulières ;

e) La zone **2NAi** d'aménagement à court terme d'habitat qui comprend des terrains touchés par les inondations du 22 septembre 1992 ;

f) La zone **3NAi** d'aménagement à court terme destiné à recevoir les entreprises artisanales, commerciales et industrielles qui comprend des terrains touchés par les inondations du 22 septembre 1992 ;

g) La zone **4NAi** est une zone qui regroupe les terrains qui ont été inondés lors du sinistre du 22 septembre 1992 ;

h) La zone **5NAi** d'aménagement futur à long terme réservée aux activités qui comprend des terrains touchés par les inondations du 22 septembre 1992 ;

i) La zone **6NAi** d'aménagement futur à long terme réservée aux activités de sports et de loisirs qui comprend des terrains touchés par les inondations du 22 septembre 1992;

j) La zone **7NA** d'aménagement futur à long terme réservée à l'habitat qui ne pourra être ouverte à la construction qu'après installation du réseau public d'assainissement ;

k) La zone **NB** qui assure la continuité des zones urbaines avec un habitat dispersé ;

l) La zone **NC** affectée à l'agriculture ;

m) La zone **ND** de protection paysagère où seules sont autorisées la restauration et les extensions des constructions existantes.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-5 du Code de l'Urbanisme.

3.3. Les emplacements réservés.

La liste des emplacements réservés pour des voies ou ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts, est annexée au P.O.S..

Article 4 - Adaptations mineures.

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II

- dispositions applicables aux zones urbaines -

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE **UA**

CARACTERE DE LA ZONE.

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, couvrant l'agglomération proprement dite, où les bâtiments sont construits le plus souvent en ordre continu. Le caractère actuel du bâti y sera maintenu.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article UA1 - Types d'occupation et d'utilisation admis.

1) Peuvent notamment être autorisées les constructions destinées :

   - à l'habitation ;
   - aux commerces, et à l'artisanat ;
   - à l'hôtellerie et la restauration ;
   - aux équipements collectifs ;
   - aux bureaux ou services;
   - aux installations techniques d'utilité publique ou générale.

2) Peuvent aussi être autorisées :

   - Les installations classées, à condition qu'elles correspondent à un besoin quotidien des habitants de la zone et :

     *que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables;

     *que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;

     *que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

   - L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où leur nouvelle condition d'exploitation n'aggrave pas les nuisances préexistantes.

- Les clôtures, sous réserve de dispositions particulières (cf. articles L 441.2 - L 441.3 et R 442.6 en annexe).

Article UA2 - Types d'occupation et d'utilisation des sols interdits.

- Toute installation établie pour plus de trois mois susceptible de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituée :
  - soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
  - soit par des roulottes ou véhicules dits "caravanes" à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation ;
  - soit par des abris en quelque matériau que ce soit dès lors qu'ils occupent une superficie de 2 m² au moins et que leur hauteur atteigne 1,50 m ;
- La création et l'agrandissement des dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 m² et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété ;
- Les parcs d'attraction permanents, de jeux et de sports, les stands et champs de tir, les pistes de karting ;
- Les ouvertures de carrières ;
- Les campings et caravanings.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

Article UA3 - Accès et voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (cf. annexe).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique.

Article UA4 - Desserte en eau et assainissement.

1 - EAU.

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - ASSAINISSEMENT.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES.

Les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. Dans le cas où le raccordement s'avérerait techniquement impossible des dispositions provisoires en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur pourront être autorisées.

Article UA5 - Surface et forme des terrains.

Néant

Article UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privés existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue.

Des adaptations aux dispositions ci-dessus peuvent être accordées lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles ou un îlot à remodeler

Article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

En bordure des voies, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.
Pour assurer cette continuité, l'immeuble à construire peut enjamber un passage ou être relié à la limite latérale par des éléments maçonnés intermédiaires, murs, annexes, cellier, garage.

Article UA8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres, sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article UA9 - Emprise au sol.

Non réglementée.

Article UA10 - Hauteur des constructions.

La hauteur à l'égout des toitures de toute construction doit être sensiblement égale à la hauteur moyenne des constructions voisines.

Les faîtages doivent s'inscrire dans l'enveloppe générale des toitures de la zone UA.

Article UA11 - Aspect extérieur.

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les toitures terrasses seront interdites.

Pour les constructions en ordre continu, les lignes électriques et téléphoniques seront établies sous câbles courant sous les corniches de maison en maison et mieux chaque fois que possible; Pour les traversées des rues et places les lignes seront enterrées.

Toute création de ligne nouvelle et toute prolongation de ligne électrique et téléphonique, située à proximité d'un réseau déjà enfoui, devront également être enterrées, afin de conserver les perspectives environnementales et paysagères.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Les clôtures devront être réalisées selon les dispositions des articles L 441.2 - L 441.3 et R 442.6 reproduits en annexe.

Article UA12 - Stationnement des voitures.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le stationnement pourra être satisfait à l'extérieur par un parking public ou privé, distant de moins de 300 mètres.

Article UA13 - Espaces libres et plantations.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de

stationnement, doivent être plantés (un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement), traités et aménagés de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés. Les arbres abattus seront remplacés.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL.

Article UA14 - Coefficient d'occupation du sol.

Non réglementé.

Article UA15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol.

Néant.

-oOo-

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE **UB**

CARACTERE DE LA ZONE.

Il s'agit d'une zone concernant la première extension urbaine en ordre discontinu de la zone **UA**. Elle comprend un secteur **UBa** qui regroupe des terrains communaux comprenant le parking, la Gendarmerie, la Mairie et la future maison de retraite. Dans ce secteur la hauteur des constructions a été portée à 11.50 m à l'égout et 14 m au faîtage et aucun COS n'y a été fixé.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article UB1 - Types d'occupation et d'utilisation admis.

1) Peuvent notamment être autorisées les constructions destinées :

- à l'habitation ;
- aux commerces et à l'artisanat ;
- à l'hôtellerie et la restauration ;
- aux équipements collectifs ;
- aux bureaux ou services;
- aux installations techniques d'utilité publique ou générale.

2) Peuvent aussi être autorisées :

- Les installations classées, à condition qu'elles correspondent à un besoin quotidien des habitants de la zone et :

*que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables;

*que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;

*que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où leur nouvelle condition d'exploitation n'aggrave pas les nuisances préexistantes.
- Les clôtures, qui devront être réalisées obligatoirement sur un muret de 50cm de hauteur maximum et qui pourra être réhaussé d'un grillage. En aucun cas, la clôture composée du muret plus grillage, ne pourra dépasser 2 mètres de hauteur.

Article UB2 - Types d'occupation et d'utilisation des sols interdits.

-Toute installation établie pour plus de trois mois susceptible de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituée :

- soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
- soit par des roulottes ou véhicules dits "caravanes" à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation ;
- soit par des abris en quelque matériau que ce soit dès lors qu'ils occupent une superficie de 2 m² au moins et que leur hauteur atteigne 1,50 m ;

- La création et l'agrandissement des dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 m² et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété ;

- Les parcs d'attraction permanents, de jeux et de sports, les stands et champs
- de tir, les pistes de karting ;

- Les ouvertures de carrières ;

- Les campings et caravanings.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

Article UB3 - Accès et voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (cf. annexe).
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Article UB4 - Desserte en eau et assainissement.

1 - EAU.

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - ASSAINISSEMENT.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES.

Les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. Dans le cas où le raccordement s'avérerait techniquement impossible des dispositions provisoires en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur pourront être autorisées.

Article UB5 - Surface et forme des terrains.

Néant.

Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Néant.

Article UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces 2 points, cette différence ne pouvant jamais être inférieure à 4 mètres (pour application cf. annexe).

Article UB8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres, sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique.

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié, au plus, des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article UB9 - Emprise au sol.

Non réglementée.

Article UB10 - Hauteur des constructions.

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 8 m à l'égout des toitures et 10 m au faîtage. Dans le secteur **UBa**, la hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 11.50 m à l'égout des toitures et 14 m au faîtage.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 20 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Article UB11 - Aspect extérieur.

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les teintes de couleur des enduits, des menuiseries et de la ferronnerie ne pourront jamais être blanches.

Pour les constructions en ordre continu, les lignes électriques et téléphoniques seront établies sous câbles courant sous les corniches de maison en maison et mieux chaque fois que possible; Pour les traversées des rues et places les lignes seront enterrées.

Toute création de ligne nouvelle et toute prolongation de ligne électrique et téléphonique, située à proximité d'un réseau déjà enfoui, devront également être enterrées, afin de conserver les perspectives environnementales et paysagères.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Les clôtures devront être réalisées obligatoirement sur un muret de 50cm de hauteur maximum et qui pourra être réhaussé d'un grillage. En aucun cas, la clôture composée du muret plus grillage, ne pourra dépasser 2 mètres de hauteur.

Article UB12 - Stationnement des voitures.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Pour les logements neufs locatifs financés par l'Etat et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement (lors de travaux sur des logements existants, aucune aire de stationnement ne peut être exigée si la création de S.H.O.N. n'excède pas 50% de la S.H.O.N. existante avant travaux).

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le stationnement pourra être satisfait à l'extérieur par un parking public ou privé, distant de moins de 300 mètres.

Article UB13 - Espaces libres et plantations.

- Les lotissements, groupes d'habitations, devront comporter la réalisation d'espaces plantés communs représentant 10 % au moins de la surface du terrain à lotir.

- Les plantations existantes seront maintenues.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL.

Article UB14 - Coefficient d'occupation du sol.

Le Coefficient d'Occupation des Sols applicable à la zone UB est égal à 0,50.

Aucun COS n'est fixé pour le secteur **UBa**.

Article UB15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol.

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est autorisé pour les constructions affectées aux services publics n'ayant pas un caractère industriel ou commercial et à condition que ce dépassement se fasse dans le respect des règles prévues aux articles UB3 à UB13.

-oOo-

CHAPITRE III

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE **UC**

CARACTERE DE LA ZONE.

Il s'agit d'une zone concernant l'extension urbaine en ordre discontinu occupée par de l'habitat individuel ou collectif.

Elle comprend un secteur **UCi** qui délimite les terrains concernés par les inondations du 22 septembre 1992 et un secteur **UCia** , où seules sont autorisées les extensions des équipements de loisirs de plein air.

Elle comprend deux secteurs **UCa** et **UCb**, où la surface des terrains doit être de 1000 m² au minimum afin de pouvoir être constructible.

Dans le secteur **UCa** où du fait même de l'instabilité du sol, le projet devra comporter les dispositions techniques nécessaires pour garantir la stabilité de la construction en fonction des caractéristiques du terrain (nature du sol et pente).

Enfin, un secteur **UCaf1** a été délimité; ce secteur regroupe les terrains sensibles au risque incendie, risque qui justifie des dispositions particulières spécifiées dans différents articles suivants.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article UC1 - Types d'occupation et d'utilisation admis.

1) Peuvent notamment être autorisées les constructions destinées :

- à l'habitation ;
- à l'hôtellerie et la restauration ;
- aux équipements collectifs ;
- aux bureaux ou services ;
- aux commerces et à l'artisanat ;
- aux campings-caravings.
- aux installations techniques d'utilité publique ou générale.

Ainsi que :

Les clôtures, qui devront être réalisées obligatoirement sur un muret de 50cm de hauteur maximum et qui pourra être réhaussé d'un grillage. En aucun cas, la clôture composée du muret plus grillage, ne pourra dépasser 2 mètres de hauteur.

Les lotissements à condition que leur desserte soit de caractéristique convenable. En aucun cas, ils ne pourront avoir plus de 5 lots, et chaque lot aura une superficie minimum de 1000 m².

2) Peuvent aussi être autorisées :

- Les installations classées, à condition qu'elles correspondent à un besoin quotidien des habitants de la zone et :

*que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables;

*que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;

*que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où leur nouvelle condition d'exploitation n'aggrave pas les nuisances préexistantes.

Dans le secteur **UCi**, toutes ces constructions devront être orientées dans le sens du flot et leur plancher habitable devra se situer à 1.20 m au-dessus du sol naturel.

Dans le secteur **UCia** , seules sont autorisées les constructions liées et nécessaires à la pratique d'activités de loisirs de plein air.

Dans le secteur **UCa** une étude géotechnique sera demandée en raison des risques d'instabilité du sol.

Article UC2 - Types d'occupation et d'utilisation des sols interdits.

- En dehors des campings-caravanings homologués, toute installation établie pour plus de trois mois susceptible de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituée:

  * soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
  * soit par des roulottes ou véhicules dits "caravanes" à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation ;
  * soit par des abris en quelque matériau que ce soit dès lors qu'ils occupent une superficie de 2 m² au moins et que leur hauteur atteigne 1,50 m ;

- La création et l'agrandissement des dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 m² et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété ;

- Les parcs d'attraction permanents, de jeux et de sports, les stands et champs de tir, les pistes de karting ;

- Les ouvertures de carrières ;

- L'implantation de citerne ou réservoirs, s'ils ne sont pas scellés au sol, dans le secteur **UCi**.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

Article UC3 - Accès et voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (cf. annexe).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Dans le secteur **UCaf1**, l'ensemble des parcelles devra être desservi par une voie de 5 mètres de large revêtue et susceptible de supporter des engins de 13 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière.

En ce qui concerne les extensions de bâtiments existants, cette largeur pourra être ramenée à 3 mètres dès lors que les aires de croisement, d'une largeur supérieure ou égale à 2,50 m et d'une longueur supérieure ou égale à 25 mètres distantes de moins de 300 mètres les unes les autres, sont existantes.

La hauteur libre sous ouvrage devra être de 3,50m minimum.
Le rayon en plan des courbes devra avoir 8 mètres minimum.

Si une voie est une impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement.

Article UC4 - Desserte en eau et assainissement.

1 - EAU.

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Dans le secteur **UCaf1**, tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des poteaux normalisés, situés au maximum à 200 m par les voies praticables, alimentés par des canalisations telles que deux poteaux successifs puissent avoir un débit simultané de 60 m^3 chacun.

A défaut, et simplement en cas d'extension d'une habitation existante, une réserve d'eau de 30 m3 minimum par habitation et située à moins de 50 mètres pourra être admise. Pour les hangars agricoles, la capacité de la réserve d'eau sera fonction de la nature du dépôt.

2 - ASSAINISSEMENT.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES.

Les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. Dans le cas où le raccordement s'avérerait techniquement impossible des dispositions provisoires en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur pourront être autorisées.

Article UC5 - Surface et forme des terrains.

Dans les secteurs **UCa** et **UCb**, la surface minimale des terrains doit être de 1000 m².

Article UC6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Le long de la route départementale 222 et en dehors de l'agglomération, les nouvelles constructions devront être implantées à 15 mètres de l'axe de cette voie.

Article UC7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces 2 points, cette différence ne pouvant jamais être inférieure à 4 mètres (pour application cf. annexe).

Article UC8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres, sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique.

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié, au plus, des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article UC9 - Emprise au sol.

Non réglementée.

Article UC10 - Hauteur des constructions.

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 7 m à l'égout des toitures et 9 m au faîtage.

Article UC11 - Aspect extérieur.

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les teintes de couleur des enduits, des menuiseries et de la ferronnerie ne pourront jamais être blanches.

Pour les constructions en ordre continu, les lignes électriques et téléphoniques seront établies sous câbles courant sous les corniches de maison en maison et mieux chaque fois que possible; Pour les traversées des rues et places les lignes seront enterrées.

Toute création de ligne nouvelle et toute prolongation de ligne électrique et téléphonique, située à proximité d'un réseau déjà enfoui, devront également être enterrées, afin de conserver les perspectives environnementales et paysagères.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Dans le secteur UCaf1, les citernes de combustible ou autres seront enterrées.

Les clôtures devront être réalisées obligatoirement sur un muret de 50cm de hauteur maximum et qui pourra être réhaussé d'un grillage. En aucun cas, la clôture composée du muret plus grillage, ne pourra dépasser 2 mètres de hauteur.

Article UC12 - Stationnement des voitures.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Pour les logements neufs locatifs financés par l'Etat et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement (lors de

travaux sur des logements existants, aucune aire de stationnement ne peut être exigée si la création de S.H.O.N. n'excède pas 50% de la S.H.O.N. existante avant travaux).

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le stationnement pourra être satisfait à l'extérieur par un parking public ou privé, distant de moins de 300 mètres.

Article UC13 - Espaces libres et plantations.

- Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés (un arbre de haute tige pour six places de stationnement, 25 m² d'espaces verts par 100 m² de surface développée hors oeuvre).

- Les lotissements, groupes d'habitations, devront comporter la réalisation d'espaces plantés communs représentant 10 % au moins de la surface du terrain à lotir.

- Les plantations existantes seront maintenues.

- Dans le secteur **UCa** les arbres, dans leur partie la plus rapprochée des constructions, doivent être distants d'au moins 8m de celles-ci.

- Dans le secteur **UCaf1,** le débroussaillage est obligatoire autour des habitations dans un rayon de 50 mètres.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL.

Article UC14 - Coefficient d'occupation du sol.

Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) applicable à la zone UC est égal à :

* 0,30 pour les constructions à usage d'habitation ;
* 0,50 pour les autres constructions.

Article UC15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol.

Néant.

-oOo-

TITRE III

- dispositions applicables aux zones naturelles -

La commune ne prend aucun engagement de services et d'équipements publics dans les zones naturelles.

CHAPITRE IV

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE **1NA**

CARACTERE DE LA ZONE.

Il s'agit d'une zone d'urbanisation à court terme d'habitat destinée à recevoir un développement qui doit tenir compte de la qualité paysagère du site. Elle fait donc l'objet de prescriptions particulières.

Les constructions qui seront situées à l'ouest de cette zone, (dans une bande de 100 mètres partant de l'axe de la RD7) devront présenter un isolement acoustique contre les bruits extérieurs, conformément à la réglementation en vigueur (cf annexe 5).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article 1NA1 - Types d'occupation et d'utilisation admis.

Peuvent notamment être autorisées :

- les lotissements à condition que leur desserte soit de caractéristiques convenables; en aucun cas ils ne pourront avoir plus de 5 lots, chaque lot ayant un minimum de 1000 m².
- l'aménagement et l'extension des constructions liées à des activités existantes ;
- les constructions d'habitations individuelles isolées ;
- l'extension des constructions existantes ;
- les installations techniques d'utilité publique ou générale ;
- Les clôtures, qui devront être réalisées obligatoirement sur un muret de 50cm de hauteur maximum et qui pourra être réhaussé d'un grillage. En aucun cas, la clôture composée du muret plus grillage, ne pourra dépasser 2 mètres de hauteur.

Article 1NA2 - Types d'occupation et d'utilisation des sols interdits.

Sont interdites :

- Toute installation établie pour plus de trois mois susceptible de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituée :
  - soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
  - soit par des roulottes ou véhicules dits "caravanes" à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation ;
- La création et l'agrandissement des dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 m² et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété ;
- Les parcs d'attraction permanents, de jeux et de sports, les stands et champs de tir, les pistes de karting ;
- Les ouvertures de carrières ;
- Les abris de week-end ;
- Les abris de jardins excédant 4m² de superficie et 2m de hauteur ;
- Les installations de campings et caravanings ;

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

Article 1NA3 - Accès et voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (cf. annexe).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Toute sortie directe sur le C.D.7 est interdite. Les sorties devront se faire sur le C.D.21 ou sur le chemin rural.

Aucun accès sur les routes départementales ne peut être autorisé à moins de 100 m du centre des carrefours de rase campagne.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Article 1NA4 - Desserte en eau et assainissement.

1 - EAU.

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - ASSAINISSEMENT.

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Dans le cas où, d'une part, il n'existe pas de réseau public proche de la construction, et d'autre part, le raccordement s'avérerait techniquement impossible, des dispositions provisoires en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur, pourront être autorisées après accord des services techniques compétents.

Le raccordement futur au réseau collectif devra rester possible.

Article 1NA5 - Surface et forme des terrains.

Néant.

Article 1NA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être édifiées à au moins :

GROUPE DE LA VOIE (se reporter au plan)	RECUL A PARTIR DE L'AXE DE LA VOIE
Réseau structurant R.D. N° 7	Pour les constructions à usage d'habitation : - 35 mètres. Pour les autres constructions : 25 mètres.
Réseau de désenclavement R.D. N° 21,81,90,222	Pour toute construction : - 15 mètres.
Chemin ruraux et communaux	Pour toute construction : - 7 mètres.

NOTA :le classement des R.D. par catégorie résulte du plus ou moins d'intensité de la circulation qu'ils supportent.

Le long des canaux, toutes les constructions devront être implantées à au moins 4 m de la limite du domaine public ou des berges.

Article 1NA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Toute construction doit être édifiée à 4 mètres au moins des limites séparatives.

Article 1NA8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres, sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique.

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié, au plus, des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 5 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus

Article 1NA9 - Emprise au sol.

Non réglementée.

Article 1NA10 - Hauteur des constructions.

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 6m à l'égout des toitures et 8m au faîtage

Article 1NA11 - Aspect extérieur.

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les teintes de couleur des enduits, des menuiseries et de la ferronnerie ne pourront jamais être blanches.

Dans les lotissements et groupes d'habitations, les lignes électriques et téléphoniques seront obligatoirement enterrées.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Les clôtures devront être réalisées obligatoirement sur un muret de 50cm de hauteur maximum et qui pourra être réhaussé d'un grillage. En aucun cas, la clôture composée du muret plus grillage, ne pourra dépasser 2 mètres de hauteur.

Article 1NA12- Stationnement des voitures.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.
Pour les logements neufs locatifs financés par l'état et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement (lors de travaux sur des logements existants, aucune aire de stationnement ne peut être exigée si la création de S.H.O.N. n'excède pas 50% de la S.H.O.N. existante avant travaux).

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Pour les logements neufs locatifs financés par l'Etat et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement (lors de travaux sur des logements existants, aucune aire de stationnement ne peut être exigée si la création de S.H.O.N. n'excède pas 50% de la S.H.O.N. existante avant travaux).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Article 1NA13 - Espaces libres et plantations.

- Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés (un arbre de haute tige pour six places de stationnement, 25m² d'espaces verts par 100m² de surface développée hors oeuvre).

- Les lotissements, groupes d'habitations, devront comporter la réalisation d'espaces plantés communs représentant 10 % au moins de la surface du terrain à lotir.

- Les plantations existantes seront maintenues.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL.

Article 1NA14 - Coefficient d'occupation du sol.

Le Coefficient d'Occupation des Sols applicable à la zone **1NA** est égal à 0,25.

Article 1NA15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol.

Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article 14 ci-dessus n'est pas autorisé.

oOo-

CHAPITRE V

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE **2NAi**

CARACTERE DE LA ZONE.

Il s'agit d'une zone d'urbanisation à court terme d'habitat. Cette zone est destinée à recevoir un développement urbain organisé. Seuls les lotissements et groupes d'habitations sont autorisés.
Les terrains délimités par cette zone ont été touchés par les inondations du 22 septembre 1992.

Les constructions qui seront situées à l'ouest de cette zone, (dans une bande de 100 mètres partant de l'axe de la RD7) devront présenter un isolement acoustique contre les bruits extérieurs, conformément à la réglementation en vigueur (cf annexe 5).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article 2NAi1 - Types d'occupation et d'utilisation admis.

Peuvent notamment être autorisées, à condition qu'elles soient orientées dans le sens du flot et que leur plancher habitable soit situé à 1 m 20, au dessus du sol naturel :

- les ensembles d'habitations à condition qu'ils soient raccordés au réseau d'assainissement et que leur desserte soit de caractéristiques convenables ;
- les lotissements à condition que leur desserte soit de caractéristique convenable; en aucun cas ils ne pourront avoir plus de 5 lots et chaque lot aura une superficie minimale de 1000 m².
- l'aménagement et l'extension des constructions liées à des activités existantes ;
- l'extension des constructions existantes ;
- les installations techniques d'utilité publique ou générale ;
- les clôtures, qui devront être réalisées obligatoirement sur un muret de 50cm de hauteur maximum et qui pourra être réhaussé d'un grillage. En aucun cas, la clôture composée du muret plus grillage, ne pourra dépasser 2 mètres de hauteur.

Article 2NAi2 - Types d'occupation et d'utilisation des sols interdits.

- Toute installation établie pour plus de trois mois susceptible de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituée :

    - soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
    - soit par des roulottes ou véhicules dits "caravanes" à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation ;

- La création et l'agrandissement des dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 m² et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété ;

- Les parcs d'attraction permanents, de jeux et de sports, les stands et champs de tir, les pistes de karting ;

- Les ouvertures de carrières ;

- Les abris de week-end ;

- Les abris de jardins excédant 4m² de superficie et 2m de hauteur ;

- Les installations de campings et caravanings ;

- Les habitations individuelles isolées ;

- L'implantation de citernes ou réservoirs s'ils ne sont pas scellés au sol.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

Article 2NAi3 - Accès et voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (cf. annexe).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Toute sortie directe sur le C.D.7 est interdite. Les sorties devront se faire sur le C.D.21 ou sur le chemin rural.

Aucun accès sur les routes départementales ne peut être autorisé à moins de 100 m du centre des carrefours de rase campagne.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Article 2NAi4 - Desserte en eau et assainissement.

1 - EAU.

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - ASSAINISSEMENT.

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Dans le cas où, d'une part, il n'existe pas de réseau public proche de la construction, et d'autre part, le raccordement s'avérerait techniquement impossible, des dispositions provisoires en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur, pourront être autorisées après accord des services techniques compétents.

Le raccordement futur au réseau collectif devra rester possible.

Article 2NAi5 - Surface et forme des terrains.

Néant.

Article 2NAi6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être édifiées à au moins :

GROUPE DE LA VOIE (se reporter au plan)	RECUL A PARTIR DE L'AXE DE LA VOIE
Réseau structurant R.D. N° 7	Pour les constructions à usage d'habitation : - 35 mètres. Pour les autres constructions : 25 mètres.
Réseau de désenclavement R.D. N° 21,81,90,222	Pour toute construction : - 15 mètres.
Chemin ruraux et communaux	Pour toute construction : - 7 mètres.

NOTA :le classement des R.D. par catégorie résulte du plus ou moins d'intensité de la circulation qu'ils supportent.

Le long des canaux, toutes les constructions devront être implantées à au moins 4 m de la limite du domaine public ou des berges.

Article 2NAi7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Toute construction doit être édifiée à 4 mètres au moins des limites séparatives.

Article 2NAi8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres, sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique.

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié, au plus, des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 5 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 2NAi9 - Emprise au sol.

Non réglementée.

Article 2NAi10 - Hauteur des constructions.

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 6 m à l'égout des toitures et 8 m au faîtage.

Article 2NAi11 - Aspect extérieur.

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les teintes de couleur des enduits, des menuiseries et de la ferronnerie ne pourront jamais être blanches.

Dans les lotissements et groupes d'habitations, les lignes électriques et téléphoniques seront obligatoirement enterrées.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Les clôtures devront être réalisées obligatoirement sur un muret de 50cm de hauteur maximum et qui pourra être réhaussé d'un grillage. En aucun cas, la clôture composée du muret plus grillage, ne pourra dépasser 2 mètres de hauteur.

Article 2NAi12 - Stationnement des voitures.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Pour les logements neufs locatifs financés par l'Etat et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement (lors de travaux sur des logements existants, aucune aire de stationnement ne peut être exigée si la création de S.H.O.N. n'excède pas 50% de la S.H.O.N. existante avant travaux).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Article 2NAi13- Espaces libres et plantations.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés (un arbre de haute tige pour six places de stationnement, 25 m² d'espaces verts par 100 m² de surface développée hors oeuvre).

Les lotissements, groupes d'habitations, devront comporter la réalisation d'espaces plantés communs représentant 10 % au moins de la surface du terrain à lotir.

Les plantations existantes seront maintenues.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL.

Article 2NAi14- Coefficient d'occupation du sol.

Le Coefficient d'Occupation des Sols applicable à la zone 2NAi est égal à 0,25.

Article 2NAi15- Dépassement du coefficient d'occupation du sol.

Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article 14 ci-dessus n'est pas autorisé.

-oOo-

CHAPITRE VI

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE **3NAi**

CARACTERE DE LA ZONE.

Il s'agit d'une zone d'aménagement à court terme destinée à recevoir notamment les entreprises artisanales, commerciales et industrielles. Seules les habitations liées à ces activités y sont autorisées.

Les terrains délimités par cette zone ont été touchés par les inondations du 22 septembre 1992.

De ce fait, les produits susceptibles d'être polluants devront être stockés dans un lieu hors d'eau.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article 3NAi1 - Types d'occupation et d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales.

1) Peuvent notamment être autorisées, à condition qu'elles soient orientées dans le sens du flot les constructions à usage :

   - de commerce ou d'artisanat ;
   - de bureaux ou de services ;
   - industriel ;
   - les constructions à usage hôtelier et de restauration à condition qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activités ;
   - les installations d'utilité publique ou générale ;
   - les clôtures, qui devront être réalisées obligatoirement sur un muret de 50cm de hauteur maximum et qui pourra être réhaussé d'un grillage. En aucun cas, la clôture composée du muret plus grillage, ne pourra dépasser 2 mètres de hauteur.

2) Peuvent également être autorisées les constructions individuelles à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements implantés dans la zone. Ces habitations seront limitées à une par activité et leur superficie ne pourra dépasser 200m² de S.H.O. Nette.

En aucun cas la surface du logement ne pourra être supérieure à celle du local artisanal, commercial ou industriel.

Article 3NAi2 - Types d'occupation et d'utilisation des sols interdits.

- Les constructions individuelles à usage d'habitation à l'exception de celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux du secteur, la superficie développée hors oeuvre nette de la partie habitable n'étant pas supérieure à celles des locaux professionnels ;

- Tous les équipements sociaux dont la présence n'est pas directement liée à l'activité de la zone ;

- Les groupes d'habitations ;

- Les campings et caravanings ;

- Toute installation établie pour plus de trois mois susceptible de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituée :

  - soit par d'anciens véhicules désaffectés ;

  - soit par des roulottes ou véhicules dits "caravanes" à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation ;

  - soit par des abris en quelque matériau que ce soit dès lors qu'ils occupent une superficie de 2 m² au moins et que leur hauteur atteigne 1,50 m ;

- L'implantation de citernes ou réservoirs s'ils ne sont pas scellés au sol.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

Article 3NAi3 - Accès et voirie.

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

2 - Voirie :

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 3NAi4 - Desserte en eau et assainissement.

1 - EAU.

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Pour permettre une lutte efficace contre un éventuel incendie, la défense extérieure contre un tel sinistre devra être assurée par des poteaux conformes aux normes avec un débit minimal de 1000 litres/minute sous une pression de 1 bar.

2 - ASSAINISSEMENT.

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

b) Eaux résiduelles industrielles :

Toutes les eaux et matières usées résiduaires des installations industrielles doivent être traitées et évacuées par des dispositifs les rendant conformes aux dispositions des instructions et réglementations en vigueur.

c) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Article 3NAi5 - Surface et forme des terrains.

Néant.

Article 3NAi6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Pour les constructions et installations autorisées par l'article 3NAi1, sauf indication contraire portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres par rapport à l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

Article 3NAi7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Tout bâtiment doit être distant des limites séparatives d'au moins 15 mètres. Toutefois, cette distance peut être supprimée ou réduite lorsque des mesures seront prises pour éviter la propagation des incendies (murs séparatifs, coupe feu).

Article 3NAi8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres, sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique.

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Article 3NAi9 - Emprise au sol.

La surface construite ne pourra excéder 60 % de la surface de la parcelle.

Article 3NAi10 - Hauteur des constructions.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 10m mesurés à l'égout du toit.

Article 3NAi11 - Aspect extérieur.

Les constructions devront présenter une simplicité de volumes une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

Les toitures pourront être en fibro-ciment à condition qu'elles soient teintées.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Article 3NAi12 - Stationnement des voitures.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la propriété en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Article 3NAi13 - Espaces libres et plantations.

- Les surfaces libres de toute construction et les marges de recul doivent être plantées et convenablement entretenues.
- Les marges d'isolement des installations et dépôts visés à l'article 3NAi1 par rapport aux voies et limites séparatives doivent être plantées d'arbres formant écran sous réserve de ménager la circulation des véhicules de secours.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL.

Article 3NAi14- Coefficient d'occupation du sol.

Les possibilités d'Occupation du Sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre.

Article 3NAi15- Dépassement du coefficient d'occupation du sol.

Néant.

-oOo-

CHAPITRE VII

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE **4NAi**

CARACTERE DE LA ZONE.

La zone **4NAi** est une zone qui regroupe des terrains qui ont été inondés lors du sinistre du 22 septembre 1992.

Article 4NAi1 - Types d'occupation et d'utilisation admis.

Sont admises :

- les installations nécessaires à l'activité agricole ou à l'élevage à condition qu'elles soient démontables ;
- l'amélioration des logements dans les volumes existants et leur extension. Dans le cas de création de surfaces habitables, celles-ci devront être limitées à 20 m² de S.H.O.N. et les planchers créés devront être à 2.50 m du sol naturel.

Article 4NAi2 - Types d'occupation et d'utilisation des sols interdits.

1) Toutes les constructions autres que celles visées à l'article 4NAi1, en particulier :

- les locaux à usage d'habitation ;
- les lotissements de toute nature
- les constructions à usage de bureaux et de commerces ;
- les clôtures, qui devront être réalisées obligatoirement sur un muret de 50cm de hauteur maximum et qui pourra être réhaussé d'un grillage. En aucun cas, la clôture composée du muret plus grillage, ne pourra dépasser 2 mètres de hauteur.
- toute installation établie pour plus de trois mois susceptible de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituée :
  - soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
  - soit par des roulottes ou véhicules dits "caravanes" à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation ;
  - soit par des abris en quelque matériau que ce soit dès lors qu'ils occupent une superficie de 2 m² au moins et que leur hauteur atteigne 1,50 m ;

- les parcs d'attraction permanents, de jeux et de sports,
- les stands et champs de tir, les pistes de karting ;
- les établissements industriels classés ou non classés ;
- les équipements hôteliers ;
- les campings et caravanings ;
- les abris de week-end et cabanons non agricoles.

2) Les carrières, les affouillements et exhaussements du sol.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

Article 4NAi3 à 4NAi13 -

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL.

Article 4NAi14 à 4NAi15 -

Sans objet.

-oOo-

CHAPITRE VIII

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE **5NAi**

CARACTERE DE LA ZONE.

La zone **5NAi** est une zone d'aménagement futur à long terme réservée aux activités. Elle ne pourra être, mise en oeuvre que par modification du P.O.S.

Les terrains délimités par cette zone ont été touchés par les inondations du 22 septembre 1992.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article 5NAi1 - Types d'occupation et d'utilisation admis.

Sont admises :

- les installations nécessaires à l'activité agricole ou à l'élevage à condition qu'elles soient démontables ;
- les installations d'utilité publique ou générale.

Article 5NAi2 - Types d'occupation et d'utilisation des sols interdits.

1) Toutes les constructions autres que celles visées à l'article 5NAi1, en particulier :

- les locaux à usage d'habitation ;
- les lotissements de toute nature ;
- les constructions à usage de bureaux et de commerces ;
- les clôtures, qui devront être réalisées obligatoirement sur un muret de 50cm de hauteur maximum et qui pourra être réhaussé d'un grillage. En aucun cas, la clôture composée du muret plus grillage, ne pourra dépasser 2 mètres de hauteur.
- toute installation établie pour plus de trois mois susceptible de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituée :
  - soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
  - soit par des roulottes ou véhicules dits "caravanes" à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation ;

- soit par des abris en quelque matériau que ce soit dès lors qu'ils occupent une superficie de 2 m² au moins et que leur hauteur atteigne 1,50 m ;

- les parcs d'attraction permanents, de jeux et de sports,
- les stands et champs de tir, les pistes de karting ;
- les établissements industriels classés ou non classés ;
- les équipements hôteliers ;
- les campings et caravanings ;
- les abris de week-end et cabanons non agricoles.

2) Les carrières, les affouillements et exhaussements du sol.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

Article 5NAi3 à 5NAi13 –

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL.

Article 5NAi14 à 5NAi15 –

Sans objet.

-oOo-

CHAPITRE IX

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE **6NAi**

CARACTERE DE LA ZONE.

La zone **6NAi** est une zone d'aménagement futur à long terme réservée aux activités de sports et de loisirs. Elle ne pourra être, mise en oeuvre que par modification du P.O.S.

Les terrains délimités par cette zone ont été touchés par les inondations du 22 septembre 1992.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article 6NAi1 - Types d'occupation et d'utilisation admis.

Sont admises :

- les installations nécessaires à l'activité agricole ou à l'élevage à condition qu'elles soient démontables ;

Article 6NAi2 - Types d'occupation et d'utilisation des sols interdits.

1) Toutes les constructions autres que celles visées à l'article 6NAi1, en particulier :

- les locaux à usage d'habitation ;
- les lotissements de toute nature ;
- les constructions à usage de bureaux et de commerces ;
- toute installation établie pour plus de trois mois susceptible de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituée :
  - soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
  - soit par des roulottes ou véhicules dits "caravanes" à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation ;
  - soit par des abris en quelque matériau que ce soit dès lors qu'ils occupent une superficie de 2 m² au moins et que leur hauteur atteigne 1,50 m ;
- les parcs d'attraction permanents, de jeux et de sports,

- les stands et champs de tir, les pistes de karting ;
- les établissements industriels classés ou non classés ;
- les équipements hôteliers ;
- les campings et caravanings ;
- les abris de week-end et cabanons non agricoles.

2) Les carrières, les affouillements et exhaussements du sol.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

Article 6NAi3 à 6NAi13 -

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL.

Article 6NAi14 à 6NAi15 -

Sans objet.

-oOo-

CHAPITRE IV

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE **7NA**

CARACTERE DE LA ZONE.

Il s'agit d'une zone d'urbanisation à long terme réservée à l'habitat qui ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après installation du réseau public d'assainissement et après la mise ne œuvre d'une procédure de modification.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article 7NA1 - Types d'occupation et d'utilisation admis.

Peuvent être autorisées :

- les extensions des constructions existantes ;
- les ouvrages et installations techniques d'utilité publique ou générale ;
- Les clôtures, qui devront être réalisées obligatoirement sur un muret de 50cm de hauteur maximum et qui pourra être réhaussé d'un grillage. En aucun cas, la clôture composée du muret plus grillage, ne pourra dépasser 2 mètres de hauteur.

Article 7NA2 - Types d'occupation et d'utilisation des sols interdits.

1) Toutes les constructions autres que celles visées à l'article 6NAi1, en particulier :
   - les locaux à usage d'habitation ;
   - les lotissements de toute nature ;
   - les constructions à usage de bureaux et de commerces ;
   - toute installation établie pour plus de trois mois susceptible de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituée :
     - soit par d'anciens véhicules désaffectés ;

- soit par des roulottes ou véhicules dits "caravanes" à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation ;
- soit par des abris en quelque matériau que ce soit dès lors qu'ils occupent une superficie de 2 m² au moins et que leur hauteur atteigne 1,50 m ;

- les parcs d'attraction permanents, de jeux et de sports,
- les stands et champs de tir, les pistes de karting ;
- les établissements industriels classés ou non classés ;
- les équipements hôteliers ;
- les campings et caravanings ;
- les abris de week-end et cabanons non agricoles.

2) Les carrières, les affouillements et exhaussements du sol.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

Article 7NA3 - Accès et voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (cf. annexe).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Article 7NA4 - Desserte en eau et assainissement.

1 - EAU.

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - ASSAINISSEMENT.

a) Eaux usées :

En cas d'extension des constructions existantes, le pétitionnaire devra s'assurer que les eaux ménagères et matières usées puissent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement conformément aux exigences des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite. Dans les terrains dominants les tranchées filtrantes devront être réalisées à 15 mètres au moins des limites séparatives.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Dans le cas où, d'une part, il n'existe pas de réseau public proche de la construction, et d'autre part, le raccordement s'avérerait techniquement impossible, des dispositions provisoires en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur, pourront être autorisées après accord des services techniques compétents.

Le raccordement futur au réseau collectif devra rester possible.

Article 7NA5 - Surface et forme des terrains.

La surface et la forme des terrains doivent permettre un fonctionnement des dispositifs d'assainissement autonome conformément aux exigences des textes réglementaires.

Article 7NA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être édifiées à au moins 7 mètres des chemins ruraux et communaux.

Article 7NA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Néant.

Article 7NA8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres, sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique.

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié, au plus, des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Article 7NA9 - Emprise au sol.

Non réglementée.

Article 7NA10 - Hauteur des constructions.

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 6m à l'égout des toitures et 8m au faîtage

Article 7NA11 - Aspect extérieur.

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les teintes de couleur des enduits, des menuiseries et de la ferronnerie ne pourront jamais être blanches.

Dans les lotissements et groupes d'habitations, les lignes électriques et téléphoniques seront obligatoirement enterrées.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Les clôtures devront être réalisées obligatoirement sur un muret de 50cm de hauteur maximum qui pourra être réhaussé d'un grillage. En aucun cas, la clôture composée du muret plus grillage, ne pourra dépasser 2 mètres de hauteur.

Article 7NA12- Stationnement des voitures.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article 7NA13 - Espaces libres et plantations.

Néant.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL.

Article 7NA14 - Coefficient d'occupation du sol.

Le Coefficient d'Occupation des Sols applicable à la zone **7NA** est égal à 0,25.

Article 7NA15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol.

Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article 14 ci-dessus n'est pas autorisé.

OOo-

CHAPITRE X

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE **NB**

CARACTERE DE LA ZONE.

Il s'agit d'une zone assurant la continuité des zones urbaines et qui intéresse des secteurs déjà passablement bâtis. L'habitat isolé y est admis. L'insuffisance d'équipements V.R.D. fait qu'elle ne puisse être classée en zone urbaine.

Par ailleurs des difficultés d'assainissement dues à la nature du sol ont justifié la création d'une secteur **NBa** au hameau de Saint-Véran. Le seuil de superficie constructible y a été augmenté pour permettre un fonctionnement correct de l'assainissement autonome conformément aux conclusions du schéma général d'assainissement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article NB1 - Types d'occupation et d'utilisation des sols admis.

- Peuvent notamment être autorisés les constructions d'habitations, à raison d'un seul logement par construction, n'excédant pas 300 m² de surface de plancher hors oeuvre nette ;
- Peuvent également être autorisées les installations classées à condition :
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
  - qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, soit que l'installation soit en elle-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances, soient prises ;
  - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
  - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les clôtures, qui devront être réalisées obligatoirement sur un muret de 50cm de hauteur maximum et qui pourra être réhaussé d'un grillage. En aucun cas, la clôture composée du muret plus grillage, ne pourra dépasser 2 mètres de hauteur.
- Les ouvrages et installations techniques d'utilité publique ou générale.

Article NB2 - Types d'occupation et d'utilisation des sols interdits.

- Les opérations d'urbanisme à usage d'habitat : lotissements, groupes d'habitations ;
- Les parcs d'attraction permanents, de jeux et de sports,
- Les stands et champs de tir, les pistes de karting et de motos ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- Les affouillements et exhaussement de sol ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

Article NB3 - Accès et voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (cf. annexe).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucun accès sur les routes départementales ne peut être autorisé à moins de 100 m du centre des carrefours de rase campagne.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Article NB4 - Desserte en eau et assainissement.

1 - EAU.

Toute construction a usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités, doivent être alimentés en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

a) Eaux usées :

Les eaux ménagères et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement conformément aux exigences des textes réglementaires et aux contraintes définies dans les annexes sanitaires (Cf. Pièce N°6).

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite. Dans les terrains dominants les tranchées filtrantes devront être réalisées à 15 mètres au moins des limites séparatives.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Article NB5 - Surface et forme des terrains.

La surface et la forme du terrain doivent permettre l'application de la réglementation sanitaire.

Pour être constructible une parcelle doit avoir une superficie minimale de 1 200 m².

Cette surface minimale de terrain ne s'applique pas dans le cas d'extensions de constructions dès lors que ces extensions ne créent pas de nouveaux logements.

Dans les secteurs **NBa** (St VERAN), les parcelles doivent avoir une superficie minimale de 2 000 m.

Cette surface minimale de terrain ne s'applique pas dans le cas d'extensions de constructions dès lors que ces extensions ne créent pas de nouveaux logements.

Article NB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

En dehors du secteur NBa, les constructions doivent être édifiées à au moins :

GROUPE DE LA VOIE (se reporter au plan)	RECUL A PARTIR DE L'AXE DE LA VOIE
Réseau structurant R.D. N° 7	Pour les constructions à usage d'habitation : - 35 mètres. Pour les autres constructions : 25 mètres.
Réseau de désenclavement R.D. N° 21,81,90,222	Pour toute construction : - 15 mètres.
Chemin ruraux et communaux	Pour toute construction : - 7 mètres.

NOTA :le classement des R.D. par catégorie résulte du plus ou moins d'intensité de la circulation qu'ils supportent.

Le long des canaux, toutes les constructions devront être implantées à au moins 4 m de la limite du domaine public ou des berges.

Dans le secteur NBa, les constructions doivent être édifiées à au moins 15 mètres de la RD 21.

Article NB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces 2 points, cette différence ne pouvant jamais être inférieure à 4 mètres (pour application cf. annexe).

Article NB8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres, sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre des constructions discontinues.

Article NB9 - Emprise au sol.

Non réglementée.

Article NB10 - Hauteur des constructions.

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures et 8 m au faîtage. Des adaptations pourront être admises en cas de terrain en pente.

Article NB11 - Aspect extérieur.

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les teintes de couleur des enduits, des menuiseries et de la ferronnerie ne pourront jamais être blanches.

Les proportions traditionnelles locales des baies seront respectées.

Les couvertures pourront être en fibrociment non teinté grandes ondes, à condition qu'elles soient recouvertes de tuiles rondes.

La simplicité des volumes et des silhouettes, notamment en toiture, sera recherchée.

Toute création de ligne électrique et téléphonique nouvelle et toute prolongation de ligne, située à proximité d'un réseau déjà enfoui, devront également être enterrées, afin de conserver les perspectives environnementales et paysagères.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Les clôtures, qui devront être réalisées obligatoirement sur un muret de 50cm de hauteur maximum et qui pourra être réhaussé d'un grillage. En aucun cas, la clôture composée du muret plus grillage, ne pourra dépasser 2 mètres de hauteur.

Article NB12 - Stationnement des voitures.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants
dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Pour les logements neufs locatifs financés par l'état et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement (lors de travaux sur des logements existants, aucune aire de stationnement ne peut être exigée si la création de S.H.O.N. n'excède pas 50% de la S.H.O.N. existante avant travaux).

Article NB13 - Espaces libres et plantations.

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être plantés ;

Les plantations existantes seront maintenues.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL.

Article NB14 - Coefficient d'occupation du sol.

Le Coefficient d'Occupation des Sols applicable à la zone **NB** est égal à 0,20.

Article NB15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol.

Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article 14 ci-dessus n'est pas autorisé.

-oOo-

CHAPITRE XI

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE **NC**

CARACTERE DE LA ZONE.

La zone **NC** est une zone qu'il convient de protéger en raison de la valeur agricole des sols.

Elle comprend un secteur **NCf1** qui regroupe les terrains sensibles au risque d'incendie, risque qui justifie des dispositions particulières spécifiées dans différents articles.

Elle comprend également un secteur **NCi** qui regroupe les terrains touchés par l'inondation du 22 septembre 1992, terrains qui font l'objet de prescriptions particulières.

Un secteur **NCai** a été délimité afin de permettre l'exploitation des carrières. Ce secteur a été également touché par les inondations du 22 septembre 1992.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article NC1 - Types d'occupation et d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales.

Dans la zone NC, à l'exclusion des secteurs **NCai**, **NCi**, et **NCf1**, peuvent être admises, à condition qu'elles ne soient pas situées en zones boisées et qu'elles soient implantées à au moins 50 mètres des espaces boisés :

- Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve du respect de la législation sur les installations classées ;
- Les équipements d'accueil touristique qui ont pour support l'exploitation agricole à condition :
  . soit qu'ils soient aménagés dans les volumes existants sur le lieu du siège d'exploitation ;
  . soit qu'ils soient construits en continuité ou formant un ensemble cohérent avec les bâtiments du siège d'exploitation ;
- Dans le cas de bâtiments existants à la date d'approbation du POS (03.07.1987), à usage mixte (habitation et dépendances) l'aménagement et l'extension des logements existants et la création de nouveaux logements dans les bâtiments existants contigus au logement existant sont autorisés dès lors que la surface hors œuvre brute initiale du logement existant est égale à 60 m² . En aucun cas, la surface hors œuvre nette totale ne pourra dépasser 300 m². Cette disposition ne s'applique que pour les bâtiments situés en dehors du site inscrit ;

- La restauration et l'extension d'habitations existantes, sans création de nouveaux logements dès lors que leur surface hors œuvre brute initiale représente au moins 60 m². Après extension, la surface hors œuvre nette totale ne pourra dépasser 300 m².
- Les installations techniques d'utilité publique ou générale;
- Les clôtures, qui devront être réalisées obligatoirement sur un muret de 50cm de hauteur maximum et qui pourra être réhaussé d'un grillage. En aucun cas, la clôture composée du muret plus grillage, ne pourra dépasser 2 mètres de hauteur.
- L'extension des constructions nécessaires aux activités existantes.
- Les piscines et abris piscines.

Dans le secteur **NCi**, toutes les constructions devront être édifiées dans le sens du flot constaté lors des inondations du 22 septembre 1992 et pour les habitations, leur plancher habitable devra se situer au niveau de la crue du 22 septembre 1992.

Dans le secteur **NCf1**, seules peuvent être autorisées :

- Les bâtiments nécessaires à l'extension des exploitations agricoles ou forestières existantes à la date d'approbation du POS .
- L'adaptation, la réfection ou l'extension, sans changement d'affectation des bâtiments existants à la date d'approbation du POS d'une Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.) initiale de 80 m² minimum, à condition, qu'elles n'aient pas pour effet, à elles seules ou par répétitions successives après aménagement ou extension :
  - de porter la Surface Hors Œuvre Nette à plus de 140 m² ou d'accroître la Surface Hors Œuvre Brute au delà de 250 m²,
  - ou si ces limites sont dépassées, d'augmenter de Plus de 10 % la Surface Hors Œuvre Brute existante.

Dans le secteur **NCai**, l'autorisation d'ouverture et d'exploitation de carrières est soumise à l'engagement préalable de réaménager les terrains (agricoles et/ou paysagers), en fin ou au fur et à mesure, de l'exploitation. Seules pourront être autorisées les constructions et installations indispensables à l'extraction, au façonnage et au stockage des matériaux.

Article NC2 - Types d'occupation et d'utilisation des sols interdits.

Toutes les constructions qui ne sont pas liées et nécessaires à l'exploitation agricole, en particulier :

- les locaux à usage d'habitation, autres que ceux liés et nécessaires aux exploitations agricoles et ceux visés à l'article **NC1** ;
- les campings caravanings ;
- les lotissements de toute nature ;
- en dehors des aires naturelles de campings, toute installation établie pour plus de trois mois susceptible de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituée :

  * soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
  * soit par des roulottes ou véhicules dits "caravanes" à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation ;

- les pistes de karting de motocross et d'autocross ;

- les établissements industriels classés ou non classés, non liés à l'exploitation agricole ;

- les abris de week-end et cabanons non agricoles ;

- les défrichements dans les espaces boisés classés ;

- l'ouverture et l'extension des carrières, sauf dans le secteur **NCai** ;

- les affouillements et les exhaussements de sol.

- Dans le secteur **NCi**, l'implantation de citernes ou réservoirs, s'ils ne sont pas scellés au sol.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

Article NC3 - Accès et voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (cf. annexe).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Le long des voies départementales, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Aucun accès sur les routes départementales ne peut être autorisé à moins de 100 m du centre des carrefours de rase campagne.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le permis de construire sur les terrains riverains de ces voies peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers qui tiennent compte de l'intensité de la circulation sur ces voies, de la circulation qui sera engendrée par la construction projetée, et des conditions souhaitables de visibilité tant aux abords des accès qu'aux abords des carrefours.

Dans le secteur **NCf1**, l'ensemble des parcelles devra être desservi par une voie de 5 mètres de large, revêtue et susceptible de supporter des engins de 13 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière. Cependant cette largeur peut être ramenée à 3 mètres dès lors que des aires de croisement, d'une largeur supérieure ou égale à 2,5 mètres et d'une longueur supérieure ou égale à 25 mètres distantes de moins de 300 mètres les unes des autres, sont existantes. La hauteur libre sous ouvrage devra être de 3,50 m minimum. Le rayon en plan des courbes devra avoir 8 mètres minimum. Si une voie est une impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement.

Article NC4 - Desserte en eau et assainissement.

1 - EAU.

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités, doivent être alimentés en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution publique, l'alimentation en eau peut être réalisée dans des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations. L'usage de ces puits, sources ou forages particuliers est soumis à autorisation préfectorale.

Dans le secteur **NCf1**, la défense contre les risques d'incendie devra être réalisée :

- soit par une réserve d'eau de 30 m3 minimum qui devra être située à moins de 50 mètres du bâtiments ;
- soit par des réseaux permettant d'assurer des débits de 1 000 litres par minute au minimum.

2 - ASSAINISSEMENT.

Les eaux ménagères, les eaux de piscines et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines, sur des fosses septiques ou appareils équivalents et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. Le dispositif d'assainissement choisi sera adapté aux contraintes du terrain. Ce même terrain devant lui même avoir une superficie suffisante pour permettre la mise en œuvre de ce dispositif.

L'évacuation des eaux ménagères et des eaux des piscines dans les fossés, les cours d'eau et les chemins, est interdite. Dans les terrains dominants les tranchées filtrantes devront être réalisées à 15 mètres au moins des limites séparatives.

Article NC5 - Surface et forme des terrains.

La surface et la forme des terrains doivent permettre l'application de la réglementation sanitaire. Le terrain devra avoir une superficie suffisante pour permettre la mise en œuvre du dispositif d'assainissement choisi suite à l'étude des contraintes liées au terrain et à la nature du projet.

Article NC6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être édifiées à au moins :

GROUPE DE LA VOIE (se reporter au plan)	RECUL A PARTIR DE L'AXE DE LA VOIE
Réseau structurant R.D. N° 7	Pour les constructions à usage d'habitation : - 35 mètres. Pour les autres constructions : 25 mètres.
Réseau de désenclavement R.D. N° 21,81,90,222	Pour toute construction : - 15 mètres.
Chemin ruraux et communaux	Pour toute construction : - 7 mètres.

NOTA :le classement des R.D. par catégorie résulte du plus ou moins d'intensité de la circulation qu'ils supportent.

Le long des canaux, toutes les constructions devront être implantées à au moins 4 m de la limite du domaine public ou des berges.

Dans le secteur NCi, les constructions devront être implantées à 30 mètres de la SALETTE.

Article NC7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Article NC8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres, sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique.

Une distance d'au moins 5 mètres peut être imposée entre des constructions discontinues.

Article NC9 - Emprise au sol.

Non réglementée.

Article NC10 - Hauteur des constructions.

La hauteur des constructions à usage d'habitat, en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant, ne peut excéder 7 m à l'égout des toitures et 9 m au faîtage.

Toutefois, la hauteur des constructions à usage agricole, pourra faire l'objet d'adaptations en cas de terrain en pente ou si elles sont justifiées par des impératifs techniques.

Article NC11 - Aspect extérieur.

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les teintes de couleur des enduits, des menuiseries et de la ferronnerie ne pourront jamais être blanches.

Pour les habitations individuelles isolées, les couvertures pourront être en fibrociment non teinté grandes ondes, à condition, qu'elles soient recouvertes de tuiles rondes.

Pour les hangars agricoles les couvertures pourront être en fibrociment grandes ondes, à condition, qu'elles soient teintées couleur "tuiles vieillies".

Les lignes électriques et téléphoniques seront établies de préférence sur poteaux bois et, sauf exception, sur supports communs.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par un mur d'une hauteur suffisante pour cacher l'installation à partir de la voie publique.

Les clôtures, qui devront être réalisées obligatoirement sur un muret de 50cm de hauteur maximum et qui pourra être réhaussé d'un grillage. En aucun cas, la clôture composée du muret plus grillage, ne pourra dépasser 2 mètres de hauteur.

Article NC12 - Stationnement des voitures.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Article NC13 - Espaces libres et plantations.

Les espaces boisés (figurant au plan) sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur **NCf1**:

- Le débroussaillement dans un périmètre de 50 mètres autour des habitations est obligatoire.
- Dans un rayon de 8 mètres autour des habitations le déboisement devra être réalisé.
- Les plantations de chênes verts et de résineux sont interdites.
- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-5 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL.

Article NC14 - Coefficient d'occupation du sol.

Néant.

Toutefois, pour les logements visés à l'article NC1, la surface hors œuvre nette ne pourra être supérieure à 300 m² de plancher développée hors œuvre nette après extensions successives (cf. définition en annexe).

Dans le secteur **NCf1**, cette surface est ramenée à 140 m² de S.H.O.N. et 250 m² de S.H.O.B..

Article NC15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol.

Néant.

-oOo-

CHAPITRE XII

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE **ND**

CARACTERE DE LA ZONE.

La zone ND est une zone naturelle à protéger, où toutes les constructions sont interdites. Elle est constituée pour l'essentiel des secteurs boisés dont le maintien en l'état est nécessaire afin de sauvegarder la qualité paysagère du site, les territoires de chasse et limiter les conséquences d'éventuels incendies.

Elle comprend un secteur **NDi** qui regroupe des terrains touchés par les inondations du 22 septembre 1992, où toute construction et extension sont interdites.

Elle comprend un secteur **NDf1** qui regroupe les terrains sensibles au risque incendie, qui font l'objet de prescriptions particulières.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article ND1 - Types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés sous conditions.

Peuvent être autorisés dès lors que toutes les dispositions auront été prises, pour apporter toute sécurité contre les risques d'incendies :

- l'adaptation, la réfection ou l'extension des habitations existantes à la date d'approbation de la révision du P.O.S., à condition qu'elles n'aient pas, pour effet, à elles seules ou par répétitions successives, d'augmenter de plus de 10% la Surface de Plancher Développée Hors Oeuvre Brute (S.H.O.B.) existante à la date de référence, et, en cas d'habitation, d'augmenter le nombre de logements.

  Ne peuvent faire l'objet, le cas échéant, d'une extension que les bâtiments ayant une S.H.O.B. minimale de 80m² à la date de référence.

- Les clôtures, qui devront être réalisées obligatoirement sur un muret de 50cm de hauteur maximum et qui pourra être réhaussé d'un grillage. En aucun cas, la clôture composée du muret plus grillage, ne pourra dépasser 2 mètres de hauteur.

- Dans les secteurs NDf1, seules sont autorisées l'extension des constructions à usage d'habitation, existantes à la date d'approbation du P.O.S., dès lors que leur surface hors œuvre brute (S.H.O.B.) initiale est d'au moins 80m² et que les accès routiers ainsi que les équipements de défense incendie sont conformes à la réglementation spécifique du P.I.G. (cf . articles ND3 et ND4 ainsi que ND14).

Article ND2 - Types d'occupation et d'utilisation des sols interdits.

Sont interdites toutes les constructions qui ne sont pas autorisées en ND1 et notamment la transformation des bâtiments agricoles en habitations.

Dans le secteur NDi les constructions, ou extensions de constructions existantes, sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

Article ND3 - Accès et voirie.

Les terrains où se trouvent les constructions anciennes existantes à restaurer, ou à agrandir, doivent avoir accès à une voie publique ou privée de caractéristiques convenables, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 862 du Code Civil (cf. annexe).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Aucun accès sur les routes départementales ne peut être autorisé à moins de 100 m du centre des carrefours de rase campagne.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans le secteur **NDf1**, l'ensemble des parcelles devra être desservi par une voie de 5 mètres de large revêtue et susceptible de supporter des engins de 13 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière. Cependant cette largeur peut être ramenée à 3 mètres dès lors que les aires de croisement, d'une largeur supérieure ou égale à 2,50 m et d'une longueur supérieure ou égale à 25 mètres distantes de moins de 300 mètres les unes les autres, sont existantes. La hauteur libre sous ouvrage devra être de 3,50m minimum. Le rayon en plan des courbes devra avoir 8 mètres minimum. Si une voie est une impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement.

Article ND4 - Desserte en eau et assainissement.

1 - EAU.

Pour les constructions visées à l'article ND1, l'alimentation en eau peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations.

Dans le secteur **NDf1**, la défense contre les risques d'incendie devra être réalisée:

- soit par des réseaux permettant d'assurer des débits de 1000 litres par minute au minimum ;

- soit par la mise en place de réserves d'eau de 30m3 minimum qui devra être située à moins de 50 mètres du bâtiments.

2 - ASSAINISSEMENT.

Pour les constructions visées à l'article ND1, et en l'absence du réseau public d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de l'arrêté du 6 Mai 1996, sur des fosses septiques ou appareils équivalents et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Dans les terrains dominants, les tranchées filtrantes devront être réalisées à 15 mètres au moins des limites séparatives.

Article ND5 - Surface et forme des terrains.

Néant.

Article ND6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être édifiées à au moins :

GROUPE DE LA VOIE (se reporter au plan)	RECUL A PARTIR DE L'AXE DE LA VOIE
Réseau structurant R.D. N° 7	Pour les constructions à usage d'habitation : - 35 mètres. Pour les autres constructions : 25 mètres.
Réseau de désenclavement R.D. N° 21,81,90,222	Pour toute construction : - 15 mètres.
Chemin ruraux et communaux	Pour toute construction : - 7 mètres.

NOTA :le classement des R.D. par catégorie résulte du plus ou moins d'intensité de la circulation qu'ils supportent.

Le long des canaux, toutes les constructions devront être implantées à au moins 4 m de la limite du domaine public ou des berges.

Article ND7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

Article ND8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres, sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique.

Néant.

Article ND9 - Emprise au sol.

Néant.

Article ND10 - Hauteur des constructions.

La hauteur des constructions visées à l'article ND1 ne devra pas excéder 7 m à l'égout des toitures et 8,50 m au faîtage.

Article ND11 - Aspect extérieur.

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les teintes de couleur des enduits, des menuiseries et de la ferronnerie ne pourront jamais être blanches.

Les lignes électriques et téléphoniques seront établies de préférence sur poteaux bois et, sauf exception, sur supports communs.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Dans le secteur **NDf1** ,les citernes doivent être enterrées.

Les clôtures, qui devront être réalisées obligatoirement sur un muret de 50cm de hauteur maximum et qui pourra être réhaussé d'un grillage. En aucun cas, la clôture composée du muret plus grillage, ne pourra dépasser 2 mètres de hauteur.

Article ND12 - Stationnement des voitures.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Il est imposé 2 places de stationnement par logement.

Article ND13 - Espaces libres et plantations.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à 130.5 du Code de l'Urbanisme.

Le débroussaillement dans un périmètre de 50 mètres autour des habitations est obligatoire, dans le secteur **NDf1**.

Dans un rayon de 8 mètres autour des habitations, le déboisement devra être réalisé, dans le secteur **NDf1**.

Les plantations de chênes verts et de résineux sont interdites.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL.

Article ND14 - Coefficient d'occupation du sol.

Néant.

En aucun cas pour les constructions individuelles à usage d'habitation, la superficie de plancher développée hors oeuvre nette sera supérieure à 250 m² (cf. définition en annexe).

Article ND15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol.

Néant.

-oOo-

A N N E X E S

ANNEXE 1 – RAPPEL DES PRINCIPAUX TEXTES LEGISLATIFS.

ANNEXE 2 – APPLICATION DE L'ARTICLE DES DIFFERENTES ZONES INTITULEES :
"Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives".

ANNEXE 3 – PLAN DE SITUATION DES ZONES SENSIBLES

ANNEXE 4 - *LISTE DES ESSENCES VEGETALES*

"*Préconisées lors de la replantation".*

ANNEXE 5 - *ARRETE PREFECTORAL PORTANT SUR LE CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS ROUTIERS BRUYANTES*

-oOo-

ANNEXE 1

RAPPEL DES PRINCIPAUX TEXTES LEGISLATIFS

I – TEXTE DES ARTICLES :

* *R 111-2 ; R 111-3 ; R 111-3.2. ; R 111-4 ; R 111-14 ; R 111-14.2 ; R 111-15 ; R 111-21 ; L 421.3 DU CODE DE L'URBANISME.*

* *682 DU CODE CIVIL ; (loi 67-1253 du 30 décembre 1967).*

* *L 441.2 ; L 441.3 et R 442.6 DU CODE DE L'URBANISME.*

II – DEFINITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE.

III – DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

IV – NOUVELLES REGLES CONCERNANT LE PERMIS DE CONSTRUIRE.

-oOo-

I – TEXTE DES ARTICLES

* *Article R 111-2 :*

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

* *Article R 111-3 :*

La construction sur des terrains exposés à un risque tel que : inondation, érosion, affaissement, éboulement, avalanche, peut, si elle est autorisée, être subordonnée à des conditions spéciales.

Ces terrains sont délimités par arrêté préfectoral pris après consultation des services intéressés et enquête dans les formes prévues par le décret N° 59-701 du 6 Juin 1959 relatif à la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et avis du conseil municipal et de la commission départementale d'urbanisme.

* *Article R 111-3.2 :*

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

* *Article R 111-4 :*

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

* *Article R 111-14 :*

En cas de construction d'immeubles à usage d'habitation, groupés ou non, dont l'implantation suppose, soit des aménagements des réserves d'emplacements publics ou des servitudes particulières d'utilisation, soit une division parcellaire, ainsi qu'en cas de construction de bâtiments ou d'installations industriels, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger :

a) la réalisation par le constructeur des travaux de viabilité, notamment la voirie, la distribution d'eau, l'évacuation des eaux, l'éclairage, la réalisation d'aires de stationnement, d'espaces libres ou de plantations ;

b) la contribution du constructeur aux dépenses d'exécution des équipements publics correspondant aux besoins des constructions et rendues nécessaires par leur édification sous la forme de l'exécution de travaux, d'apport de terrains ou de participation financière ;

c) la construction de locaux spécialement destinés à l'équipement commercial et artisanal nécessaires aux besoins des occupants des immeubles projetés ;

d) la constitution d'une association syndicale chargée de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif.

*Dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, les dispositions du **b**) ci-dessus ne sont applicables qu'à la partie du territoire qui est classée en zone d'urbanisation future par le plan.*

*Sans préjudice de l'alinéa précédent, les dispositions du même **b**) ne sont pas applicables dans les communes ou parties de communes où est instituée la Taxe Locale d'Equipement et dans celles qui ont, dans les conditions prévues au 1° de l'article 1-585 A du code général des impôts, renoncé à la percevoir.*

* *Article R 111-14.2 :*

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi N° 76-628 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

* *Article R 111-15 :*

*Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions d'un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme approuvé dans les cas visés aux **a** et **b** du 2° de l'article R-122-14.*

* *Article R 111-21 :*

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

* *Article L 421-3 :*

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un plan d'occupation des sols ou par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation, fixée par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public groupant plusieurs communes et exerçant la compétence définie à l'article 4-12° de la loi n° 66-1069 du 31 décembre 1966, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue ou de la réalisation des travaux nécessaires à la desserte des constructions par des transports collectifs urbains.

Le montant de cette participation ne peut excéder 62 572 F par place de stationnement ; cette valeur, fixée par référence à l'indice du coût de la construction du quatrième trimestre 1985 publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice connu à cette date……

* *Article 682 du Code Civil (loi 67-1253 du 30 décembre 1967) :*

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de constructions ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

* *Article L 441-2 :*

Dans les communes dotées d'un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) rendu public ou approuvé, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L 422.2.

Toutefois, l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à la déclaration prévue à l'alinéa 1er du présent article.

* *Article L 441-3 :*

L'autorité compétente en matière de permis de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux.

L'édification d'une clôture peut faire l'objet, de la part de l'autorité compétente, de prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture.

* *Article R 442-6 :*

L'autorisation ne peut être délivrée que si les installations ou travaux satisfont aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur pour le mode d'occupation prévu et notamment à celles du plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, ou du document d'urbanisme en tenant lieu.

Cette autorisation peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales, notamment à la création de marges de reculement, de plantations ou de clôtures, si les installations ou travaux, par leur situation, leur nature ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte :

- *A la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique ;*
- *Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;*
- *Aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales ;*
- *A l'exercice des activités agricoles et forestières ou à la conservation des milieux naturels, de la faune ou de la flore.*

Il en est de même si les installations ou travaux impliquent la réalisation par la commune d'équipements nouveaux non prévus.

Lorsque la prescription spéciale imposée en vertu des alinéas précédents consiste en la création de clôtures, cette prescription tient lieu de l'autorisation exigée par l'article L 441.2.

L'autorisation peut n'être donnée que pour une durée limitée ou à titre précaire. Dans ce cas, elle peut être subordonnée à l'engagement du pétitionnaire d'enlever à ses frais les installations autorisées.

II – DEFINITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE.

La définition de la surface maximum de plancher hors œuvre nette et les modalités de son calcul sont données par l'article R 112.2 du Code de l'Urbanisme dont le texte est rappelé ci-après :

- *la surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction ;*

- *la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :*

  a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

  b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

  c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;

  d) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole, ainsi que des surfaces des serres de production.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans la limite de 5 m² par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation, dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux.

CALCUL DES SURFACES DE PLANCHER HORS ŒUVRE BRUTE ET NETTE D'UNE CONSTRUCTION

Les indications très précises données ci-dessous sont destinées à permettre un premier calcul par le demandeur de ses surfaces hors œuvre brute et nette.

Surface hors œuvre brute

Elle est constituée par la somme des surfaces de chaque niveau, y compris :

- les combles et les sous-sols aménageables ou non,
- l'épaisseur des murs et des cloisons.

Toutefois, ne sont pas comptées les surfaces correspondant :

1. aux terrasses inaccessibles formant toiture de la construction.
2. aux terrasses de plain-pied avec le rez-de-chaussée.

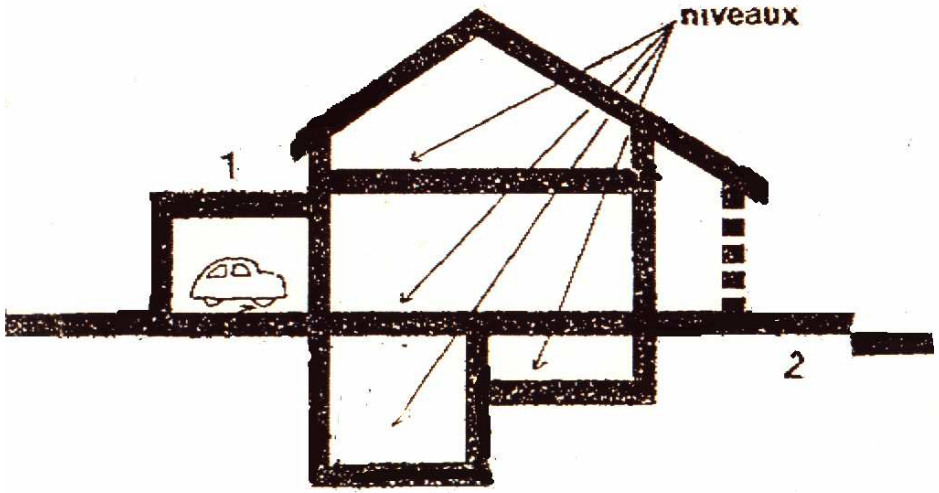
Surface hors œuvre nette

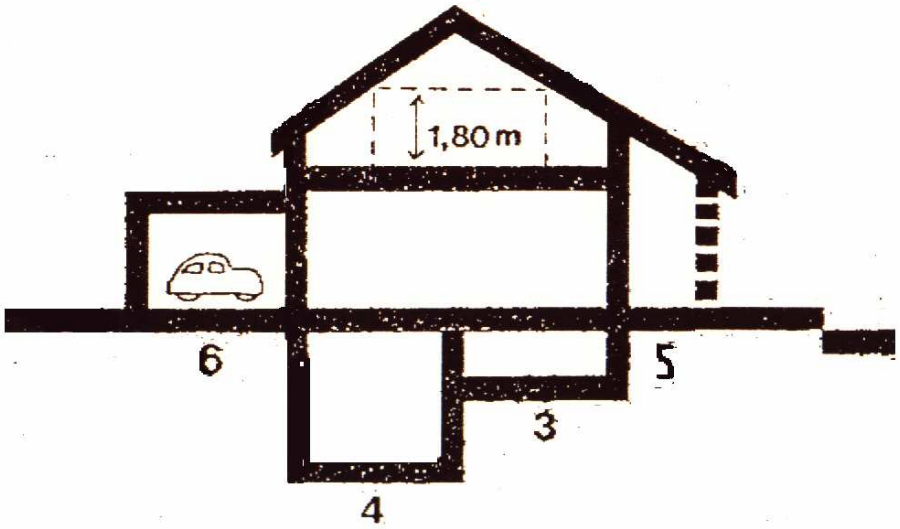
Elle s'obtient en déduisant de la surface hors œuvre brute un certain nombre de surfaces de planchers, correspondant :

1. aux parties de combles d'une hauteur inférieure à 1.80 m ;
2. aux combles non aménageables, en raison :
   - de leur impossibilité à supporter une charge quelconque,
   - de l'encombrement de la charpente .
3. aux sous-sols, totalement ou partiellement enterrés, d'une hauteur inférieure à 1.80 m ;
4. aux sous-sols d'une hauteur supérieure à 1.80 m, affectés au garage, à la cave, à la chaufferie, dans la limite d'un maximum de 60 m² pour une maison individuelle (1) ;
5. aux balcons, loggias, et surfaces non closes, en rez-de-chaussée ;
6. aux parties de bâtiment affectées au garage des véhicules dans la limite de 40 m² pour une maison individuelle (1) ;
7. aux locaux affectés aux récoltes, animaux, matériel agricole et serre de production ;
8. dans le cadre de la réfection d'un immeuble, 5 m² par le logement pour hygiène,

de l'Equipement (subdivision ou chef-lieu) dont dépend le lieu de construction.

(1) les maxima de 60 m² pour sous-sol et 40 m² pour garage ne sont pas cumulatifs.





III – DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

1) *Le coefficient d'occupation du sol (défini à l'article R 123-22 du Code de l'Urbanisme) est le rapport exprimant le nombre de m² de plancher hors œuvre nette susceptible d'être construit par m² de sol.*

2) *Le coefficient d'occupation du sol s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire y compris, le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R 332-15 et R 332-16 du Code de l'Urbanisme ou dans les conditions définies à l'article R 123-22 2ème et 3ème.*

   La surface des bâtiments existants conservés sur le terrain est déduite des possibilités de construction.

3) *Suivant les dispositions de l'article L 111-5 du Code de l'Urbanisme, il ne peut plus être construit sur toute partie détachée d'un terrain dont la totalité des droits de construire, compte tenu notamment du coefficient d'occupation du sol en vigueur, a été précédemment utilisée. Lorsqu'une partie est détachée d'un terrain dont les droits de construire n'ont été que partiellement utilisés, il ne peut y être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés avant la division.*

   Toute convention entraînant le détachement ou faisant suite au détachement d'une partie d'un terrain qui provient d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles supportant une construction ou un groupe de constructions et qui appartient à un même propriétaire ou à une même indivision doit, à peine de nullité, être précédée de la délivrance d'un certificat d'urbanisme portant, selon le cas, sur cette parcelle ou sur cet ensemble de parcelles. Cette convention doit reproduire les indications énoncées dans le certificat d'urbanisme et faire l'objet de la publicité prévue à l'article 28 du décret N° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

4) *Le coefficient d'occupation du sol appliqué à la superficie déterminée comme il est dit au paragraphe 2, fixe, sous réserve des autres règles du plan d'occupation du sol et des servitudes grevant l'utilisation du sol, la surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée.*

-oOo-

IV – NOUVELLES REGLES CONCERNANT LES PERMIS DE CONSTRUIRE.

Décret N° 86-514 du 14 Mars 1986.

Article 1 - L'article R 422-2 du Code de l'Urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

Sont exemptés du permis de construire sur l'ensemble du territoire :

a Les travaux de ravalement ;
……

j) Les travaux consistant à implanter, dans les conditions prévues à l'article R 444-3, une habitation légère de loisirs de moins de 35 mètres carrés de surface hors œuvre nette, ainsi que les travaux consistant à remplacer une habitation légère de loisirs par une nouvelle habitation légère de loisirs de superficie égale ou inférieure ;

k) Les piscines non couvertes ;

l) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à 1,50 m sans toutefois dépasser 4 mètres, et dont la surface hors œuvre brute n'excède pas 2 000 mètres carrés sur un même terrain ;

m) Les constructions ou travaux n'ayant pas pour effet de changer la destination d'une construction existante et :

- *qui n'ont pas pour effet de créer une surface de plancher nouvelle ;*
- *ou qui ont pour effet de créer, sur un terrain supportant déjà un bâtiment, une surface de plancher hors œuvre brute inférieure ou égale à 20 mètres carrés.*

"Toutefois, les constructions ou travaux mentionnés ci-dessus ne sont pas exemptés du permis de construction lorsqu'ils concernent des immeubles inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques."

Article 2 - ……. Pour les travaux exemptés du permis de construire.

Une déclaration de travaux est présentée par le propriétaire du terrain, son mandataire ou la personne ayant qualité pour exécuter les travaux.

"La déclaration précise l'identité du déclarant, la situation et la superficie du terrain, l'identité de son propriétaire au cas où celui-ci n'est pas l'auteur de la déclaration, la nature et la destination des travaux et, le cas échéant, la densité des constructions existantes ou à créer.

"Le dossier joint à la déclaration comprend un plan de situation du terrain, un plan de masse et une représentation de l'aspect extérieur de la construction, faisant apparaître les modifications projetées.
…….
La déclaration et le dossier qui l'accompagne sont établis en trois exemplaires et adressés par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal, au maire de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés, ou déposés contre décharge à la mairie.
…….

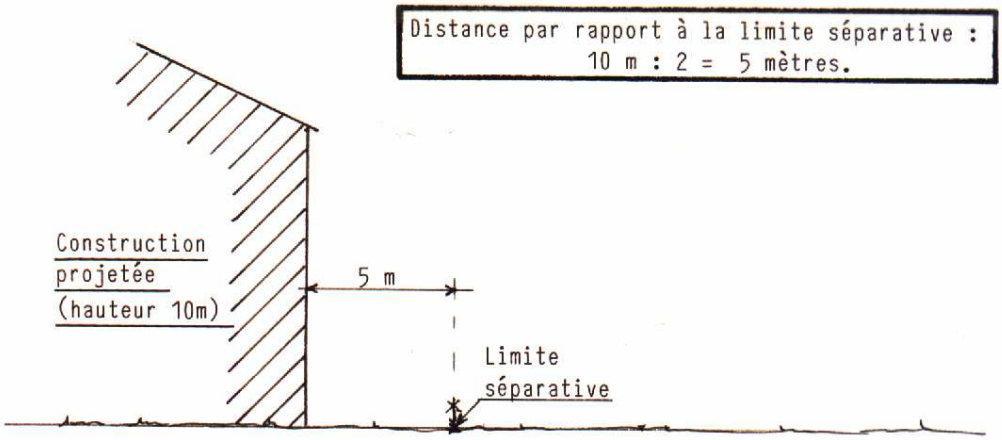
ANNEXE 2

APPLICATION DE L'ARTICLE DES DIFFERENTES ZONES

"Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives"

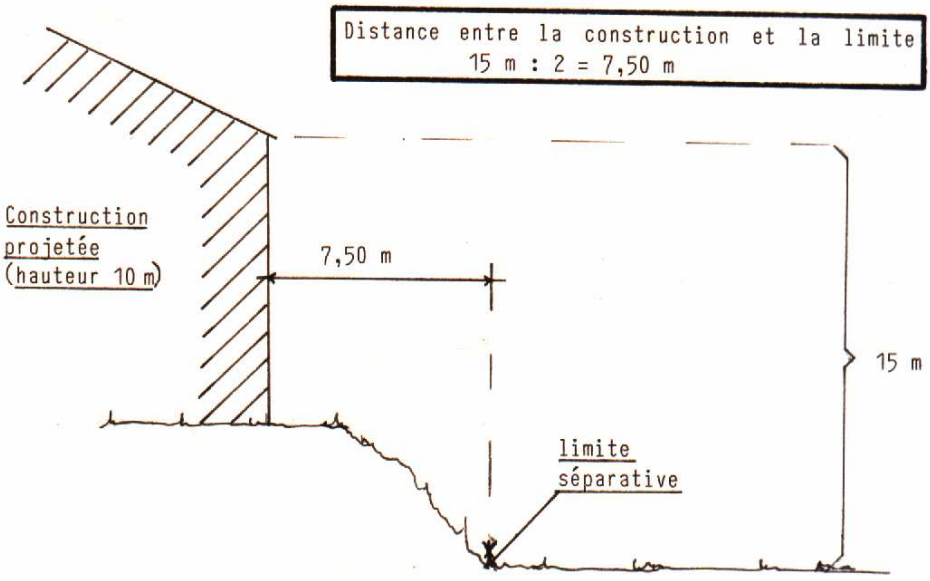
En terrain plat la distance entre la construction projetée et la limite séparative est égale à la moitié de la hauteur de la construction sans que cette distance ne puisse être inférieure à 4 mètres.

EXEMPLE :



En terrain accidenté la distance doit être au moins égale à la moitié de la distance entre le point le plus haut du bâtiment prévu et la limite séparative, sans que cette distance puisse être inférieure à 4 mètres.

EXEMPLE :



ANNEXE 3

PLAN DE SITUATION DES ZONES SENSIBLES ARCHEOLOGIQUES

ANNEXE 4

LISTE DES ESSENCES VEGETALES

"préconisées lors de la réalisation de plantations"

- Chêne blanc.
- Sureau.
- Laurier-tin.
- Arbousier.
- Tilleul.
- Erable de Montpellier.
- Olivier.
- Frêne.
- Cornouiller
- Viorne-tin
- Micocoulier.
- Peuplier
- Amandier

ANNEXE 5

ARRETE PREFECTORAL PORTANT SUR LE CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS ROUTIERS BRUYANTES

* *Article 1 :90*

Les dispositions des articles 2 à 4 de l'Arrêté du 30 Mai 1996 susvisé sont applicables dans le département de Vaucluse aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres mentionnés à l'article 2 du présent arrêté et représentées sur les plans joints en annexe.

* *Article 2 :*

Le tableau suivant donne pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés le classement dans une des 5 catégories définies dans l'arrêté du 30 Mai 1996 susmentionné, la largeur des secteurs affectés par le bruit, ainsi que le type de tissu urbain.

Nom de la voie	*Commune*	*Origine*	*Extrémité*	*Catégorie de la voie*	*Largeur des secteurs affectés par le bruit*	*Type de tissu*
RD7	BEAUMES DE VENISE	agglo AUBIGNAN Nord	agglo VACQUEYRAS Sud	*3*	*100 m*	*ouvert*

La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée dans le tableau ci-dessus, comptée de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche.

* *Article 3 :*

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'article 2 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21 susvisés.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 Mai 1996 susvisé.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 Janvier 1995 susvisé.

* *Article 4 :*

Le présent arrêté fait l'objet d'une mention au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, ainsi que dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

* *Article 5 :*

La commune concernée par le présent arrêté est : BEAUMES DE VENISE.

* *Article 6 :*

Une copie de cet arrêté doit être affichée à la mairie de la commune visée à l'article 5 pendant un mois au minimum.

* *Article 7 :*

Le présent arrêté doit être annexé par Mr le Maire de la commune visée à l'article 5 au Plan d'Occupation des Sols.

Les secteurs affectés par le bruit définis à l'article 2 doivent être reportés par Mr le Maire de la commune visée à l'article 5 dans les documents graphiques du Plan d'Occupations des Sols.

* *Article 8 :*

Copie du présent arrêté sera adressée à :

- *Mr le Maire de la commune visée à l'article 5,*
- *M. le Directeur Départemental de l'Equipement.*

* *Article 9 :*

M. le Secrétaire Général de la Préfecture, Mme le Sous-Préfet de CARPENTRAS, Mr le Maire de la commune visée à l'article 5 et M. le Directeur Départemental de l'Equipement sont chargés chacun, en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Nature de la réglementation en terme d'isolation acoustique

La nouvelle réglementation, qui se substitue à l'arrêté du 6 Octobre 1978, ne fait l'objet d'aucune prescription réglementaire de graphisme ; néanmoins, a été reportée sur les plans de zonage la largeur à prendre en compte entre le bâtiment et le bord extérieur de la chaussée la plus proche.

Les largeurs maximales des secteurs de bruit sont variables en fonction de la catégorie de l'infrastructure, c'est-à-dire :

* *Catégorie 1*	*distance*	*300 m*
* *Catégorie 2*	*distance*	*250 m*
* *Catégorie 3*	*distance*	*100 m*
* *Catégorie 4*	*distance*	*30 m*
* *Catégorie 5*	*distance*	*10 m*

C'est au constructeur de déterminer l'isolement requis, si son bâtiment est situé dans un secteur de nuisance affecté par une voie bruyante classée. Il peut utiliser la méthode forfaitaire. La valeur d'isolement acoustique minimal des pièces principales et cuisines des logements, contre le bruit extérieur, est déterminée suivant la situation de l'infrastructure de transports classée : soit en rue en U ou soit en tissu ouvert (référence arrêté du 30 Mai 1996 – article 6).

Le constructeur peut aussi utiliser le calcul de la valeur de l'isolement acoustique avec une méthode détaillée, du type de celle utilisée pour les études acoustiques des projets d'infrastructures, c'est-à-dire prise en compte de la topographie, de l'implantation des constructions dans le site, ainsi que, le cas échéant, des conditions météorologiques locales. Il évalue la propagation des isophones entre l'infrastructure et le futur bâtiment.
La valeur obtenue après correction ne peut en aucun cas être inférieure à 30 dB(A).

-oOo-